



TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

accomandatario della

R.G.E. 212/2021

Giudice: Dr. Alessandro SILVESTRINI

ELABORATO PERITALE

Del: 21/12/2021

Tecnico incaricato: GEOM. Pietro CARETTO
CF: CRTPTR76H27E506R
con studio in Surbo (Lecce) Via Sindaco Perrone, 4
telefono: 3338156382
email: studiocaretto@yahoo.it
email (pec): studiocaretto@pec.it

INDICE GENERALE

Lotto 1: Beni in Cesare Battisti, 4 a Santa Cesarea Terme (73020) LE, Italia	1
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	1
Corpo 1	1
DESCRIZIONE SOMMARIA	1
STATO DI POSSESSO	1
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	2
ISCRIZIONE DI IPOTECA	2
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	2
CONFORMITA' IMMOBILE	2
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.	3
Attuali proprietari:	3
PRATICHE EDILIZIE	3
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	3
Dettaglio delle fonti	3
VALORE DEL LOTTO	4
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1	5
CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	5
Definizione quote e tipologia del diritto	5
Identificazione catastale	5
Descrizione sommaria	5
Consistenza	6
Valorizzazione	6
Lotto 2: Beni in Santa Cesarea Terme (73020) LE, Italia	6
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo 1	6
DESCRIZIONE SOMMARIA	7
STATO DI POSSESSO	7
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
ISCRIZIONE DI IPOTECA	7
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	7
PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI.	7
Attuali proprietari:	8
CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE	8
Dettaglio delle fonti	8
VALORE DEL LOTTO	8
ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2	9
CORPO 1: TERRENO	9
Definizione quote e tipologia del diritto	9
Identificazione catastale	9
Descrizione sommaria	9
Destinazione urbanistica	9
Strumento urbanistico vigente	9
Consistenza	10
Valorizzazione	10

Lotto 1: Beni in Cesare Battisti, 4 a Santa Cesarea Terme (73020) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a _____ .f.
_____ ificato come Abitazione di tipo civile, sito in Cesare Battisti, 4 a Santa Cesarea
Terme (73020) LE, Italia.
Il corpo è posto al piano Terra, primo e scantinato, è identificato al numero 4 e sviluppa una superficie reale
lorda di 245.00 mq

Identificazione catastale

_____ Proprietà per
1000/1000, foglio 10, particella 419, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/2, classe 1,
consistenza 9,5 Vani, superficie catastale Totale 212 mq. - Totale escluse aree scoperte: Mq. 195
mq., piano SI-T-1-2, rendita Euro 480,82, derivante da Variazione del 9.11.2015- Inserimenti in visura
dei dati di superficie.,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

STATO DI POSSESSO

Occupato da _____ in qualità di proprietario. con contratto d'affitto

- Tipo di contratto: 4+4
- Per l'importo di € 2.880,00

In fase di sopralluogo al sottoscritto è stato esibito dal proprietario dell'immobile _____ sig.
_____ 1 contratto di locazione (allegato) privo di timbri di registrazione.

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare a mezzo Pec all'agenzia delle entrate di Lecce e Maglie richiesta di
eventuali registrazioni di contratti di locazione in riferimento all'immobile oggetto di esecuzione.

A tutt'oggi la richiesta è risultata inevasa.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 26/09/2007, a favore di
derivante da Ipoteca Legale ai sensi Art. 77 Dpr 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99
Importo ipoteca: Euro 17.483,06
Importo capitale: Euro 8.741,53
A firma di Pubblico Ufficiale o Equitalia Nomos Spa il 13/09/2007 ai nn 127647/110
Trascritto a Conservatoria RR. II. di Lecce il 26/09/2007 ai nn Reg. Gen. n. 40596; Reg. Part. nn. 7890;

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di e derivante da Atto Giudiziario
A firma di UNEP-Corte d'Appello di Torino il 30/06/2021 ai nn 8618
Trascritto a Conservatoria RR. II. di Lecce il 21/07/2021 ai nn Reg. Gen. n. 25941; Reg. Part. nn. 20410;

CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del confronto tra gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio autorizzativo e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- piano terra con differente disposizione degli ambienti interni;
- piano primo con differente disposizione degli ambienti interni, porta di accesso al terrazzo anteriore realizzata in posizione differente da quella autorizzata, vano tecnico ad uso c.t. privo di autorizzazione, e parte della scala di accesso al terrazzo anteriore costituente ampliamento non autorizzato causa pensilina e tamponatura realizzati oltre il limite autorizzato;
- piano scantinato con altezza utile pari a ml 2,50 circa a fronte di ml 2,40 autorizzati, presenza di due finestre non autorizzate ed ampliamento non autorizzato costituito da parte del vano principale e dai due vani minori.

Per quanto concerne gli ampliamenti non autorizzati, per quello al piano scantinato è ipotizzata la realizzazione di setto murario in corrispondenza del limite autorizzato al fine di murare la porzione del vano principale ed i vani minori non autorizzati, per quello al piano primo è ipotizzata la rimozione della pensilina non autorizzata ed il riposizionamento della porta di accesso al terrazzo anteriore sul limite autorizzato, mentre per quanto concerne le restanti difformità si ipotizza richiesta di titolo edilizio autorizzativo in sanatoria, fatto salvo il pare discrezionale dello Sportello Unico per l'Urbanistica del Comune di Santa Cesarea Terme.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica Urbanistica in Sanatoria

- Spese Tecniche, sanatoria, interventi opere murarie e demolizioni parziali: € 7.000,00

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del confronto tra la planimetria in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- piano terra con differente conformazione degli ambienti interni;
- piano primo con differente conformazione degli ambienti, mancata rappresentazione del vano tecnico, errata posizione della porta di accesso al terrazzo anteriore e mancata rappresentazione della scala di accesso allo stesso;
- piano scantinato con altezza utile erroneamente indicata pari a ml 2,40 contro i reali ml 2,50

circa, e mancata rappresentazione delle due finestre esistenti.

Tali difformità riscontrate sono regolarizzabile mediante trasmissione atto di aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Lecce.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Pratica presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Lecce.

- Pratica presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Lecce.: € 500,00

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Attuali proprietari:

- _____, in forza di Atto di donazione a firma di Notaio _____, trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 16/04/1987 ai nn. _____
Registro Gen. n. 12555 Reg. Part. n. 10411

PRATICHE EDILIZIE

- Codice identificativo: Protocollo n. 2350/93 Pratica N. 54/93 intestata
Terme il 06/02/1953 per la pratica di Concessione di Costruzione per lavori di demolizione e ricostruzione parziale di un fabbricato residenziale in Cerignano alla Via Cesare Battisti e Via Vico S. Michele.
Pratica presentata il 10/05/1993 al numero di protocollo 2350
Rilasciata il 05/06/1993 al numero di protocollo 2350 **IL CTU PRECISA CHE NON E' STATA RISRCONTRATA PRESSO UTC DEL COMUNE DI SANTA CESAREA TERME RILASCIO O PRESENTAZIONE DI PRATICA DI AGIBILITA' O ABITABILITA' IN RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.**

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Metodo sintetico-comparativo basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati simili e per le stesse destinazioni d'uso, in considerazione anche dello stato di conservazione, della intrinseca qualità costruttiva, delle caratteristiche distributive, dimensionali, destinazioni, il grado di vetustà dell'immobile e tenendo conto di tutti gli annessi.

Il valore dell'immobile ha tenuto conto dei valori indicati dall'O.M.I. - Agenzia del Territorio di Lecce, borsino Immobiliare, per il Comune di Santa Cesarea Terme (LE).

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Santa Cesarea Terme (LE)

- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce e Provincia
- Operatori del Settore.

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 126.770,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 107.754,50
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 7.500,00
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 100.254,50

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a
regolato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

Proprietà per 1000/1000,
foglio 10, particella 419, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 9,5 Vani,
superficie catastale Totale 212 mq. - Totale escluse aree scoperte: Mq. 195 mq., piano S1-T-1-2, rendita Euro
480,82, derivante da Variazione del 9.11.2015- Inserimenti in visura dei dati di superficie.,

Descrizione sommaria

Il corpo è posto al piano Terra, primo e scantinato, è identificato al numero 4. L'altezza utile interna è di 2.50/4.25. e ristrutturato nel 1993.

Il numero di piani complessivi è 3 di cui 2 fuori terra e 1 interrati.

L'immobile di cui al Lotto 1 è costituito da un'abitazione sita alla Via Cesare Battisti civ. 4 in "Località Cerfignano", nel Comune di Santa Cesarea Terme, censita in catasto al foglio 10, part. 419 sub 2, distribuita su due piani fuori terra ed uno interrato. Il piano terra presenta accesso dalla Via Battisti e da corte comune interna, e si compone di un vano cucina ed un vano pranzo con copertura a volta ed altezza utile di ml 4,25 circa, oltre ad un soggiorno, un vano letto, due vani wc, un disimpegno ed una lavanderia con copertura a solaio latero cementizio piano con altezza utile pari a ml 2,75 circa. La disposizione dei vani al piano terra è risultata essere difforme da quella autorizzata con titolo edilizio. La superficie lorda dell'abitazione al piano terra è risultata essere pari a mq 97,00 circa. Il piano primo si compone di due vani letto, un disimpegno ed un vano wc con altezza utile di ml 2,75 circa, oltre ad un terrazzo anteriore sul quale è posto vano tecnico ad uso centrale termica ed un terrazzo posteriore. E' stato riscontrato essere il vano tecnico privo di autorizzazione urbanistica, inoltre la disposizione dei vani dell'abitazione e la posizione della porta di accesso al terrazzo anteriore al piano primo sono risultati essere difformi da quanto approvato con titolo edilizio, e parte della scala di accesso al terrazzo anteriore costituente ampliamento non autorizzato, causa pensilina e tamponatura realizzati oltre il limite approvato. La superficie lorda dell'abitazione al piano primo è risultata essere pari a mq 39,00 circa, quella del terrazzo anteriore pari a mq 32,50 circa, quella del terrazzo posteriore pari a mq 24,00 circa, quella del vano tecnico privo di autorizzazione urbanistica pari a mq 4,00 circa, quella dell'ampliamento non autorizzato a piano primo pari a mq. 1,50 c.a. Il piano scantinato si compone di tre vani ad uso cantina con altezza utile pari a ml 2,50 circa. Sono state riscontrate difformità urbanistiche al piano scantinato, con altezza utile superiore a quella approvata dal titolo edilizio, ampliamento non autorizzato costituito da parte del vano maggiore e dai due vani minori, e presenza di due finestrate non autorizzate. La superficie lorda della porzione autorizzata dello scantinato è risultata essere pari a mq 41,00 circa, quella priva di autorizzazione pari a mq 19,00 circa. I tre livelli dell'abitazione sono collegati da scala interna con superficie lorda pari a mq 6,00 circa. La struttura portante dell'immobile è costituita da setti murari. Sono presenti impianti elettrico ed impianto idrico fognante con allacci alle reti pubbliche ed utenze in essere, oltre ad impianto di riscaldamento con corpi radianti e caldaia alimentata a gasolio. E' presente predisposizione per allaccio alla rete gas pubblica.

Il tutto fatte salve eventuali servitù attive e passive apparenti e non.

L'unità immobiliare risulta priva di certificato e/o dichiarazione di Abitabilità.

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Abitazione Piano Terra			
- Superficie reale lorda	97.00 mq	1.00	97.00 mq
Abitazione Piano Primo			
- Superficie reale lorda	39.00 mq	1.00	39.00 mq
Terrazzi Piano Primo			
- Superficie reale lorda	56.50 mq	0.30	16.95 mq
Centrale Termica NON autorizzata - Piano Primo			
- Superficie reale lorda	4.00 mq	0.30	1.20 mq
Ampliamento NON autorizzato Piano Primo			
- Superficie reale lorda	1.50 mq	0.30	0.45 mq
Scantinato Autorizzato			
- Superficie reale lorda	41.00 mq	0.50	20.50 mq
Scala Interna			
- Superficie reale lorda	6.00 mq	1.00	6.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	245.00 mq		181.10 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 126.770,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 126.770,00
Valore complessivo quote e diritto:	€ 126.770,00

Lotto 2: Beni in Santa Cesarea Terme (73020) LE, Italia

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo 1

Il corpo sviluppa una superficie reale lorda di 1010.00 mq
classificato come Terreno a Santa Cesarea Terme (73020) LE, Italia.

Identificazione catastale

Proprietà per
1000/1000, foglio 9, particella 142, (Catasto terreni), partita 3149, categoria Uliveto, classe 3, superficie catastale are 10 ca 10, reddito agrario Euro 1,83, reddito dominicale Euro 2,09, derivante da Impianto meccanografico del 20.11.1975, coerenze e confini Confinante con i seguenti terreni, feudo di Santa Cesarea Terme Fg. 9 P.lle 9-26-141-143.,

DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Limitato

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:*
- *Attrazioni paesaggistiche:*
- *Attrazioni storiche:*

STATO DI POSSESSO

Libero

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

ISCRIZIONE DI IPOTECA

Iscrizione di ipoteca legale (attiva)Iscrizione 26/09/2007, a favore di
derivante da Ipoteca Legale ai sensi Art. 77 DPR 602/73

Importo ipoteca: Euro 17.483,06

Importo capitale: Euro 8.741,53

A firma di Pubblico Ufficiale o il 13/09/2007 ai nn 127647/110

Trascritto a Conservatoria RR. II. di Lecce il 26/09/2021 ai nn Reg. Gen. n. 40596; Reg. Part. nn. 7890;

TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Tipologia Pignoramento, a favore di e derivante da Atto Giudiziario

A firma di UNEP - Corte d'Appello di Torino il 30/06/2021 ai nn 8618

Trascritto a Conservatoria RR. II. di Lecce il 21/07/2021 ai nn Reg. Gen. n. 25941; Reg. Part. nn. 20410;

PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

Attuali proprietari:

- _____, in forza di Atto di Donazione a firma di Notaio _____, trascritto a Conservatoria RR.II. di Lecce il 16/04/1987 ai nn. _____

Registro Gen. n. 12555 Reg. Part. n. 10411

CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Lecce) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché tenendo conto del momento di stasi del mercato immobiliare, e dell' particolarità dell'immobile stesso ritiene di procedere alla valutazione tenendo conto di tutte le considerazioni.

Dettaglio delle fonti

- Catasto di Lecce
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce
- Ufficio tecnico di: Santa Cesarea Terme (LE)
- Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce e Provincia
- Operatori del Settore.

VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero	€ 1.676,60
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 1.425,11
Valore complessivo a corpo degli oneri	€
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	€ 1.425,11

ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2

CORPO 1: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a
niugato in regime di separazione beni

Identificazione catastale

- Proprietà per 1000/1000,
foglio 9, particella 142, (Catasto terreni), partita 3149, categoria Uliveto, classe 3, superficie catastale are 10 ca
10, reddito agrario Euro 1,83, reddito dominicale Euro 2,09, derivante da Impianto meccanografico del
20.11.1975, coerenze e confini Confinante con i seguenti terreni, feudo di Santa Cesarea Terme Fg. 9 P.lle 9-
26-141-143.,

Descrizione sommaria

L'immobile di cui al Lotto 2 è costituito da un terreno sito nel Comune di Santa Cesarea Terme in Località denominata "Tona", censito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio al foglio 9, part. 142, con superficie catastale pari a mq 1010. Il lotto di che trattasi presenta conformazione quadrangolare allungata irregolare, andamento pianeggiante, privo di pozzi e cisterne, con recinzione costituita da muri a secco presente sui fronti minori contrapposti. Il fondo risulta essere intercluso, in quanto l'accesso risulta essere possibile attraverso terreni di altre proprietà serviti da strada interpodereale raggiungibile dalla Strada vicinale "Contrada delle Poste". E' stata riscontrata la presenza di piante di ulivo con evidente infezione da xylella fastidiosa in fase avanzata.

Il tutto fatte salve eventuali servitù attive e passive, apparenti e non.

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona E.1 "Zone Agricole Produttive Normali", in forza di delibera G.R. 688 del 19.04.1933.

Norme tecniche ed indici:

Zona E 1:

Nelle zone tipizzate E1 il PRG si attua per interventi diretti nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Per le attrezzature a servizio della produzione agricola e per gli eventuali allevamenti zootecnici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 0,07 mc/mq.

Per la residenza a servizio dell'azienda agricola:

- Indice di fabbricabilità fondiaria IF= 0,03 mc/mq.

Per gli interventi che si avvalgono del disposto dell'art. 51 lettera f) della L.R. 56/80, relativo all'accorpamento di aree, il lotto minimo su cui costruire gli edifici non può essere inferiore a mq. 10.000.

Rapporto di copertura R.C. = 10% del lotto.

IMPORTANTE (VISIONARE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALLEGATO).

Consistenza

	Valore	Coefficiente	Commerciale
Terreno (Fg. 9 P.IIa 142)			
- Superficie reale lorda	1010.00 mq	1.00	1010.00 mq
Totali			
Superficie reale lorda	1010.00 mq		1010.00 mq

Valorizzazione

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 1.676,60
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 1.676,60
Valore complessivo quote e diritto:	€ 1.676,60